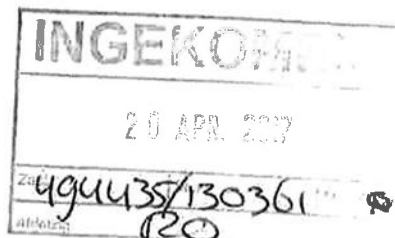




Benthem Gratama
advocaten



AANGETEKEND

Gemeenteraad van de gemeente Dalfsen
Postbus 35
7722 AA DALFSEN

Vooraf per fax: 0529 48 82 22

Datum: 19 april 2017
Onze ref.: /Gemeente Dalfsen 170468 EO/EO
Uw ref.: zienswijze Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen
Behandelaar: mr. E. Wijnne, advocaat
Direct tel. nr.: (038) 428 00 90 (secre.)
Direct fax nr.: (038) 428 00 80
E-mailadres: ewijnne@benthemgratama.nl

Geachte raad,

Als advocaat en gemachtigde van de heer J. B. en mevrouw J. K. wonende aan Nieuwleusen dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Kernen gemeente Dalfsen 2016', zoals dat blijktens de kennisgeving in de Staatscourant tot en met 19 april a.s. ter inzage ligt.

Inleiding

Uit de toelichting van het thans ter inzage gelegde bestemmingsplan volgt dat dit bestemmingsplan consoliderend van aard is, dat wil zeggen dat dit in beginsel is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. De heer B. en mevrouw K. zijn sinds 1999 eigenaar van de woning aan te Nieuwleusen. Deze woning is gelegen binnen het plangebied en is op grond van de voorschriften bestemd met enkel bestemming bedrijf met een maximumbouwhoogte van 8 meter en een functieaanduiding bedrijfswoning.

Zienswijze

De heer B. en mevrouw K. hebben de woning vanaf de datum van aankoop enkel en alleen gebruikt als reguliere woning. De woning heeft onder het thans nog geldende voorliggende bestemmingsplan de bestemming bedrijf gekregen. De woning is echter nimmer als bedrijf gebruikt. In het bestemmingsplan dat gold voor het bestemmingsplan Nieuwleusen 2007 had de woning de bestemming wonen.

Met andere woorden, de woning van de heer B en mevrouw K is onder het vorige bestemmingsplan wegbestemd tot bedrijf. Echter, de woning is nimmer als bedrijf gebruikt. Gelet hierop dient de woning thans weer een woonbestemming te krijgen.

Kortom, het huidige gebruik van de woning als reguliere woning door de heer B en mevrouw K is in strijd met het nu nog geldende bestemmingsplan, maar toegestaan onder het overgangsrecht. Uw gemeente is nu voornemens het gebruik voor een tweede maal onder het overgangsrecht te laten vallen. Niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Derhalve dient de woning van cliënten positief te worden bestemd.

Daarnaast maakt het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk op het perceel achter de woning van cliënten op de eerste verdieping appartementen te maken. Cliënten vragen zich af of dit onder het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk was en of dit derhalve geen nieuwe ontwikkeling is. Een nieuwe ontwikkeling past niet binnen een bestemmingsplan dat consoliderend van aard is. In de toelichting bij het ontwerpplan wordt ook niet ingegaan op deze nieuwe ontwikkeling, hetgeen niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot twijfelen cliënten of het ontwerpbestemmingsplan rondom hun perceel binnen de bestemming 'bedrijf' meer soorten bedrijfsactiviteiten toestaat dan onder het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Indien dat het geval is, is het ontwerpbestemmingsplan op dit punt eveneens niet consoliderend en gaat het ook hier om een nieuwe ontwikkeling waaraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag moet liggen.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u namens cliënten om de aan het perceel van cliënten toegekende bestemming te wijzigen in wonen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

E. Wijnne-Oosterhoff